



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Auenwald-Oberbrüden

AUFTRAGGEBER: Klenk & Klenk Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. KG, Auenwald

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg , den 22.06.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München



Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	5
4. Vorhabenbeschreibung Netto, Auenwald	7
II. Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Auenwald	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Versorgungsstrukturen in Auenwald	12
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	15
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Bruckwiesen“	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebotes	20
IV. Kongruenzgebot	23
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3. Umsatzprognose für den Netto-Lebensmittelmarkt	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28
V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg	29
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	29
1.1 Methodik	29
1.2 Umsatzumlenkungen	29
1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	31
2. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	32
3. Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot	32
VI. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde von der Fa. Klenk & Klenk, Auenwald, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes in Auenwald-Oberbrüden beauftragt.

In Auenwald-Mittelbrüden sichert seit rd. 20 Jahren ein Lebensmittelmarkt der Fa. Netto Marken-Discount die Nahversorgung. Der Standort ist nicht mehr entwicklungsfähig, müsste jedoch zwingend modernisiert werden. In Abstimmung mit der Gemeinde Auenwald hat sich die Fa. Netto nun dazu entschieden, den Standort nach Oberbrüden, Bruckwiesen zu verlagern. Der neue Markt soll 1.057 m² Verkaufsfläche zzgl. 86 m² für eine Bäckerei umfassen.

In der geplanten Größe überschreitet das Vorhaben die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² BGF).¹ Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Auenwald sowie in umliegenden Städten und Gemeinden. Darüber hinaus sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Im Einzelnen werden in der Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Auenwald sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Bruckwiesen“
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Auenwald und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des Lebensmittelmarktes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Netto-Markt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

¹ Der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juni 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- // **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- // Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.³
- // Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2019, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.⁴
- // Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020.

- // Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK).⁵ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

4. Vorhabenbeschreibung Netto, Auenwald

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Auenwald handelt es sich um einen Markt der Fa. Netto Marken-Discount. Geplant ist, im Ortsteil Oberbrüden am Standort Bruckwiesen einen modernen Neubau mit 1.057 m² VK (inkl. Windfang, Pfandannahme) zu errichten. Dem Netto-Markt angeschlossen wird ein Bäckerei-Café mit 86 m².⁶ Es handelt es sich hierbei um einen eigenständigen Betrieb, der separat von der Netto-Filiale betrieben wird.

Abbildung 1: Lageplan Netto



Quelle: Auftraggeber

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 80 f.; GMA-Berechnungen.

⁶ Inkl. Fläche des Café-Bereichs. Eine Angabe der reinen Verkaufsfläche des Backshops lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

Netto-Märkte sind **Filialbetriebe**, die nach dem Discountkonzept betrieben werden. Alle Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortiment an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Dies wird auch auf den neuen Netto-Markt in Auenwald zutreffen, bei dem es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale handeln wird. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Auenwald nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

Netto-Märkte bieten durchschnittlich ca. 5.000 Artikel an (das umfangreichste Sortiment aller Discounter-Filialisten in Deutschland) und sind damit als sog. **Softdiscounter** einzuordnen. Im Gegensatz zu Harddiscountern wie z. B. Norma oder Aldi bietet Netto auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren) und Mehrweggetränke an. Außer Lebensmitteln und Getränken umfasst das Standardsortiment von Netto-Märkten auch frei verkäufliche Arzneiprodukte, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsprodukte, Heimtiernahrung, Blumen und Zeitschriften. Anders als bei Harddiscountern spielen bei Netto Aktionswaren mit Nonfood-Artikeln (z. B. Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Heimwerker- und Gartenbedarf, Spielwaren) kaum eine Rolle. Festzuhalten ist, dass das **Netto-Sortiment zu weit über 90 % aus nahversorgungsrelevanten Waren besteht**. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum.

Netto-Märkte erwirtschaften im Mittel einen Bruttoumsatz von ca. 3,4 Mio. € je Filiale (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 800 m² VK). Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von aktuell ca. 4.280 je m² VK rangieren Netto-Märkte weit unter denen der Branchenführer Aldi Süd und Lidl (durchschnittlich 9.130 bzw. 7.420 € / m² VK).⁷

⁷ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt festzustellen, ob in der Gemeinde Auenwald unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem sog. „Konzentrationsgebot“ zulässig ist.

1. Makrostandort Auenwald

Für eine erste Standortbewertung werden in der nachfolgenden Tabelle zunächst die wesentlichen Standortmerkmale der Gemeinde Auenwald zusammengefasst:

Tabelle 2: Wesentliche Standortmerkmale der Gemeinde Auenwald

Kriterien	Merkmale Auenwald
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Zentrum des Rems-Murr-Kreises, im Osten der Backnanger Bucht
Landes- und Regionalplanung	<ul style="list-style-type: none"> /// Ländlicher Raum im engeren Sinne (gem. LEP 2002) /// Auenwald ist dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Backnang zugeordnet, der Gemeinde kommt gemäß Regionalplan Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zu (vgl. hierzu Karte 1). /// Die nächstliegenden zentralen Orte sind im Westen das Mittelzentrum Backnang (rd. 9 km), in Richtung Norden das Kleinzentrum Sulzbach an der Murr (rd. 15 km) sowie in Richtung Nordosten das Unterezentrum Murrhardt (rd. 12 km); Oberzentrum Stuttgart rd. 37 km entfernt.
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 19,75 km² / 399 EW je km² (vgl. Land BW: 311 EW je km²) /// Die Gemeinde Auenwald besteht aus 16 Dörfern, Weilern, Höfen und Häusern und wurde 1971 durch Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Gemeinden Lippoldweiler, Oberbrüden und Unterbrüden gebildet. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Teilort Unterbrüden.
Bevölkerungsstand und -entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> /// Bevölkerung (31.12.2020): 6.738 Einwohner¹ /// Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020: - 0,6 %, (vgl. Rems-Murr-Kreis: + 4,9 %)¹ /// Einwohnerprognose 2030²: + 151 Einwohner bzw. + 2,2 % (Basis 2017)
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> /// MIV: Anbindung an das Verkehrsnetz über Kreisstraßen (K 1826, K 1827, K 1836, K 1838, K 1907); regionale Anbindung über die B 14 in Backnang, die A 8 (Ausfahrt Mundelsheim rd. 25 km) /// ÖPNV: Einbindung in das Linien-Netz des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS); Anschluss an das Fern- und S-Bahn-Netz in Backnang
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 970 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort³ /// rd. 704 Einpendler und rd. 2.585 Auspendler (negatives Saldo -1.881)³ /// Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:⁴ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Produzierendes Gewerbe: 56 % ▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 16 % ▪ Sonstige Dienstleistungen: 28 % /// Kaufkraftkennziffer (2020): 106,8⁵
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> /// i. W. auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet; Edeka-Markt in Lippoldweiler sowie Netto (Planobjekt) als strukturprägende Anbieter.

1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 31.12 des Jahres.

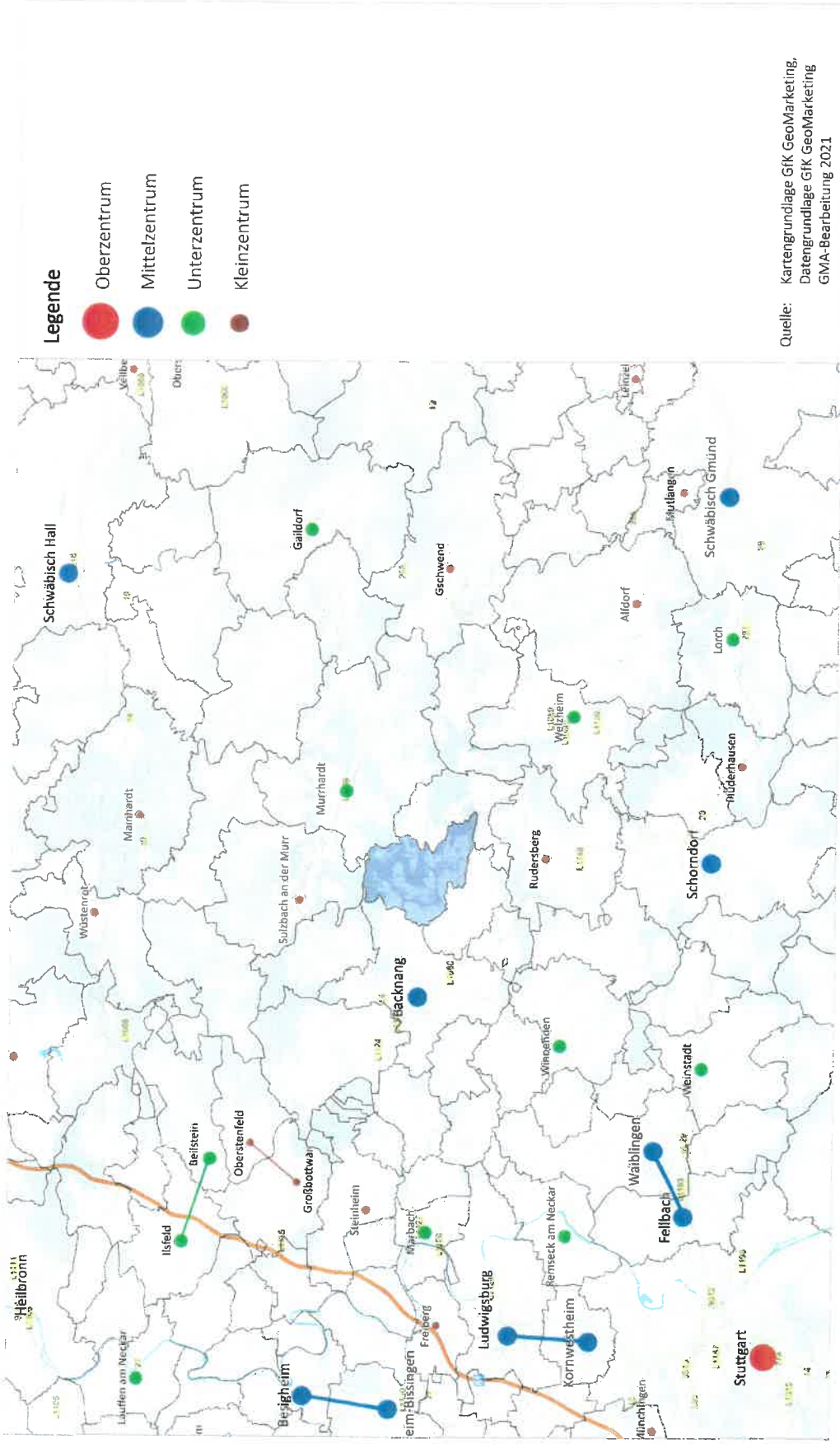
2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung (Hauptvariante), Basis 2017.

3 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

4 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2020.

5 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg 2020; Bundesdurchschnitt = 100,0.

Karte 1: Lage der Gemeinde Auenwald und zentralörtliche Struktur



2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Auenwald unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Verlagerung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.“*

Im Regionalplan der Region Stuttgart wird in Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) die Regelung aufgegriffen.

„(4) Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.“

Der Gemeinde Auenwald ist gemäß Regionalplan Region Stuttgart **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Damit ist die Gemeinde für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie im Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Oberzentren zusammengewachsen ist oder aber wenn zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Auenwald liegt im Verdichtungsraum, ist jedoch nicht mit den Siedlungsbereichen benachbarter Zentraler Orte zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „**Raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung**“. Die Vorgaben des Regionalplans, Plansatz 2.3.2.2.2 (Z) Abs. 4 müssen eingehalten werden.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

3.1 Versorgungsstrukturen in Auenwald

In **Auenwald** sind im Lebensmittelbereich derzeit zwei strukturprägende Anbieter vorhanden (Edeka sowie der zur Verlagerung vorgesehene Netto-Markt, jeweils mit einer Bäckerei im Eingangsbereich). Darüber hinaus beschränkt sich das Angebot auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Mildenerger, Metzgerei Kühnle) sowie einige wenige Spezialanbieter (u. a. Getränke, Tabak, Käse-Werksverkauf). Eine ergänzende Funktion in der Grundversorgung kommt den Direktvermarktern⁸ zu.

Die Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in Auenwald aktuell auf insgesamt rd. 2.525 m².⁹ Die Umsatzleistung der Lebensmittelanbieter (= bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte) liegt bei rd. 9,5 Mio. €.

Die strukturprägenden Anbieter sind dabei wie folgt zu qualifizieren:

- / **Edeka Bangemann**, Supermarkt, Teilort Lippoldsweiler, Hauptstraße 100, rd. 1.200 m² VK, Bäckerei K&U; Nahversorger mit gesamtörtlicher und fußläufiger Versorgungsfunktion, moderner Marktauftritt (Eröffnung 2017), großzügige Bedien- und Frischetheken, integrierter Getränkemarkt, insgesamt leistungsfähiger Anbieter.
- / **Netto (Planobjekt)**, Discounter, Teilort Mittelbrüden, Unterbrüdener Straße 34, rd. 800 m² VK, Scholl's Backstube; verkehrsgünstige Lage im Gewerbegebiet Anwänder, eingeschränkter Wohngebietsbezug, jedoch wichtiger Nahversorger für die westlichen Teilorte der Gemeinde Auenwald, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt, keine Erweiterungsmöglichkeit am Standort.



Edeka Bangemann Lippoldsweiler



Netto (Verlagerungsobjekt) Mittelbrüden

GMA-Aufnahmen 2021

Bei einer quantitativen und qualitativen Bewertung des Angebotes bleibt festzuhalten:

- / Die **Verkausflächenausstattung im Lebensmittelbereich** liegt in Auenwald mit 294 m² / 1.000 EW auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 435 m² VK

⁸ Hofladen Gärtnerhof Bäßler, Neuwies 1, Auenwald; der Familienbetrieb verkauft seine selbst erzeugten Produkte im Hofladen sowie auf dem Wochenmarkt.

⁹ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. inkl. Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte; ohne Direktvermarkter.

/ 1.000 EW¹⁰). Mit der Umsetzung der Projektplanung würde sich die Verkaufsflächen-ausstattung in Auenwald auf einen Wert von rd. 335 m² VK / 1.000 EW erhöhen und damit immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen.

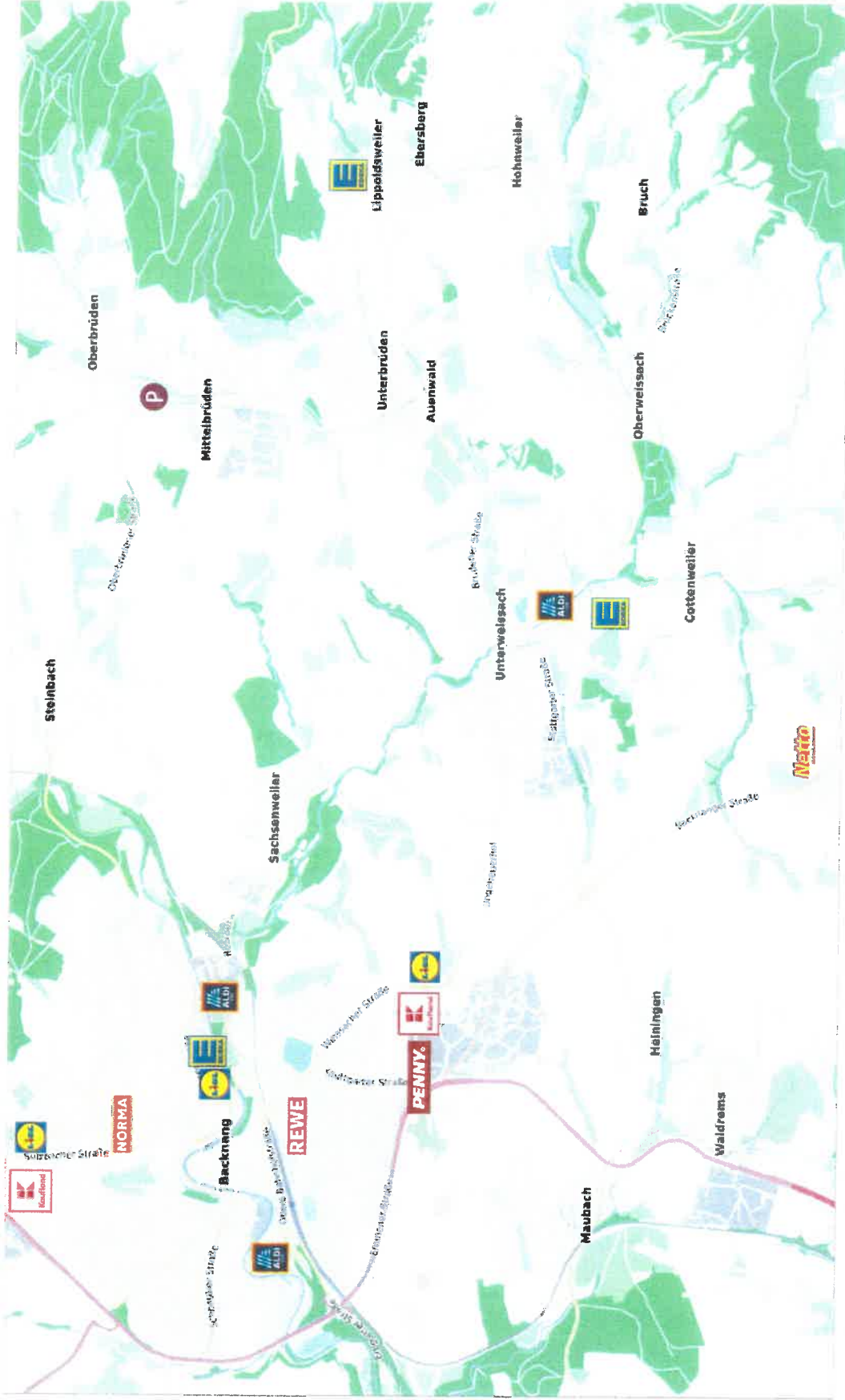
- /// Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird mit einer **Zentralität** von rd. 54 %¹¹ das Kaufkraftpotenzial nicht vollständig ausgeschöpft. Unter der Annahme, dass ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft verstärkt in Auenwald gebunden werden kann, ergibt sich hier noch ein deutlicher Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung.
- /// Bei einer **qualitativen Bewertung** des bestehenden Angebotes bleibt festzuhalten, dass mit einem Supermarkt und einem Discounter in Auenwald grundsätzlich ein guter Betriebstypenmix vorliegt; dem Edeka-Markt kommt als Lebensmittelvollsortimenter dabei (umfassendes Sortiment; vgl. hierzu Kapitel I, 3) eine besondere Nahversorgungsfunktion zu. Der Discounter Netto spricht allerdings auch den preisbewussten Kunden an.
- /// In **räumlicher Hinsicht** liegt eine gute Verteilung der Angebote vor, mit einem Lebensmittelvollsortimenter in Lippoldweiler und einem Discounter in Mittelbrüden (perspektivisch Oberbrüden).
- /// Mit der Neueröffnung des Edeka-Marktes Bangemann im März 2017 konnte das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Auenwald zuletzt deutlich ausgebaut werden. Der moderne Lebensmittelvollsortimenter bietet ein breites und tiefes Sortiment mit großzügigen Bedientheken sowie einer integrierten Getränkeabteilung. Dagegen entspricht der Discounter Netto nach rd. 20 Jahren am Standort nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Marktauftritt. Eine Entwicklung am bestehenden Standort ist nicht möglich. Um langfristig auch gegenüber den Einkaufsstandorten im Umland wettbewerbsfähig bleiben zu können, hat sich die Fa. Netto dazu entschieden, den Standort nach Oberbrüden an die Bruckwiesen zu verlagern.
- /// Durch die geplante Modernisierung durch Verlagerung und Neubau und der damit verbundenen bestandsorientierten Erweiterung des Netto-Marktes kann das Lebensmittelangebot in Auenwald auch im Discountbereich wieder zeitgemäß aufgestellt werden. Damit bleibt gesichert, dass auch in Zukunft eine angemessene Grundversorgung, bestehend aus einem Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich, für die rd. 6.780 Einwohner bestehen bleibt. Das Vorhaben fügt sich in das örtliche Nachfragepotenzial der Gemeinde Auenwald ein.

Somit lässt sich festhalten, dass das Vorhaben (hier: Verlagerung / Erweiterung Netto-Lebensmitteldiscounters) zur Stärkung und langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Auenwald dringend erforderlich ist.

¹⁰ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 80; Basis: ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht-organisierten Einzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche.

¹¹ Umsatz in Auenwald (ca. 9,5 Mio. €) : Kaufkraft der Wohnbevölkerung (ca. 17,7 Mio. €) = Zentralität.

Karte 2: Projektrelevante in Auenwald und im Umland



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Die Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- /// **Weissach** i. T. (rd. 7.390 Einwohner; rd. 4 km entfernt¹²) verfügt über ein vergleichsweise vielfältiges Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Strukturprägende Anbieter sind der Discounter Aldi Süd sowie ein Edeka-Markt des selbstständigen Kaufmanns Bangemann. Daneben sichern Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie ergänzende Anbieter (u. a. Getränke, Tee, Süßwaren, Direktvermarkter) die Grundversorgung im Ort.
- /// Die **Stadt Backnang** (rd. 37.600 Einwohner; rd. 6 km entfernt) verfügt als Mittelzentrum im Rems-Murr-Kreis über ein vielfältiges und leistungsfähiges Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Sämtliche Betriebstypen und Anbieter sind in der Stadt vorhanden, teilweise mehrfach (u. a. 2 x Kaufland, 2 x Aldi Süd, 3 x Lidl). Dem Planstandort nächstgelegenen sind der Lebensmitteldiscounter Lidl im Verbund mit Edeka an der Gartenstraße sowie Aldi Süd an der Eugen-Adolff-Straße¹³. Darüber hinaus sind v. a. die dezentralen Einkaufsstandorte im Gewerbegebiet Nord (u. a. Kaufland, Lidl) sowie Gewerbegebiet Süd (u. a. Kaufland, Lidl, Penny) auch für das Umland relevant.
- /// In **Allmersbach** i. T. (rd. 5.000 Einwohner, rd. 7 km entfernt) ist die nächste Filiale von Netto zu finden. Daneben sichern in der Ortsmitte Betriebe des Lebensmittelhandwerks die Grundversorgung. Austauschbeziehungen zum Netto-Markt in Auenwald-Oberbrüden sind kaum zu erwarten.
- /// In **Althütte** (rd. 4.290 Einwohner, rd. 11 km entfernt) beschränkt sich das Lebensmittelangebot derzeit auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Nach der Schließung des nah & gut-marktes Raimund Anfang 2020 ist zur Sicherung der Nahversorgung die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Ortseingang geplant. Der Standort in Oberbrüden liegt bereits rd. 11 km von Althütte entfernt. Insofern ist er für die Versorgung in Althütte nicht von Relevanz.
- /// Die angrenzenden Städte **Sulzbach a. d. Murr** und **Murrhardt** spielen für die Versorgung in Auenwald ebenfalls keine Rolle. Hier wirkt sich v. a. die bewegte Topografie des Murrhardter Waldes einschränkend aus.

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Mit einer Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.057 m² (zzgl. Bäckerei-Café) ist das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, das in Auenwald nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es der Grundversorgung der Einwohner dient und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).

¹² Kürzeste Distanz zum Planstandort ermittelt mit googlemaps.

¹³ wird derzeit modernisiert.

Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Netto-Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählen neben Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken auch Drogeriewaren. Dieses Sortiment wird überwiegend von Discountern, wie am Vorhabenstandort vorgesehen, angeboten. Sonstige Sortimente, die im Nebensortiment geführt werden, werden auf einer Verkaufsfläche unter 10 % angeboten.

Der Netto-Markt leistet schon seit rd. 20 Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Auenwald, was sich mit seinem Angebot als Discounter, aber auch mit der Lage (Nahversorger v. a. für das westliche und nördliche Gemeindegebiet) begründen lässt. Die Schließung des Standortes hätte weitreichende Folgen für die Nahversorgung in Auenwald. Mit nur einem Lebensmittelmarkt (Edeka), noch dazu in deutlicher Distanz zu den Teilorten Ober- und Mittelbrüden, wäre eine angemessene Grundversorgung für einen großen Teil der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet. Die Sicherung des Standortes ist daher von hervorgehobener Bedeutung.

Das Vorhaben (Neubau des Netto-Marktes inkl. Erweiterung) dient dazu, den Kunden wieder einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen und damit auch langfristig gegenüber anderen Discountern im Umland (u. a. Backnang, Weissach i. T.) wettbewerbsfähig zu bleiben. Sowohl die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (rd. 294 m² VK / 1.000 EW) als auch die niedrige Zentralität von nur rd. 54 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau des Lebensmittelangebotes erkennen.

Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Sofern nachgewiesen wird, dass der erweiterte Netto-Markt ausschließlich der Grundversorgung der Bewohner Auenwalds dient (vgl. Kapitel IV., 5.) und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne zu erwarten sind (vgl. Kapitel V., 2.), ist das Vorhaben auch im nicht-zentralen Ort Auenwald zulässig. Randsortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, dürfen nur auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Bruckwiesen“

Der **Planstandort** liegt am südlichen Rand des Teilortes Oberbrüden zwischen Oberbrüdenener Straße und Bruckwiesen.

Das rd. 0,6 ha große Areal ist bislang unbebaut und durch eine gute Exposition und Sichtbarkeit gekennzeichnet. Der Zuschnitt der Fläche ist nach Süden hin spitz zulaufend, die Flächengröße ist dennoch ausreichend groß, um einen modernen Neubau sowie die erforderliche Anzahl an Stellplätzen unterzubringen.

Die Nutzungsstrukturen im Umfeld sind wie folgt zu beschreiben:

- /// In Richtung Westen wird der Standort durch den Verlauf der Kreisstraße (K 1826) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
- /// Nach Norden schließen die Sporthalle Oberbrüden sowie das Vereinsheim und der Fußballplatz des TSV Oberbrüden an. Weiter nach Norden folgen die Grundschule und ein Kindergarten sowie im weiteren Umfeld die Wohnbereiche des Teilortes Oberbrüden.
- /// In Richtung Osten bilden Wiesenflächen sowie der Lauf des Brüdenbachs eine natürliche Barriere zum Siedlungsgebiet Oberbrüden.
- /// Nach Süden folgt die Wohnbebauung des Teilortes Mittelbrüden in recht kurzer Distanz.



Planstandort „Bruckwiesen“



Zufahrt Oberbrüdenener Straße / Bruckwiesen



Standortumfeld Sporthalle Oberbrüden



Standortumfeld Wohnbebauung Mittelbrüden

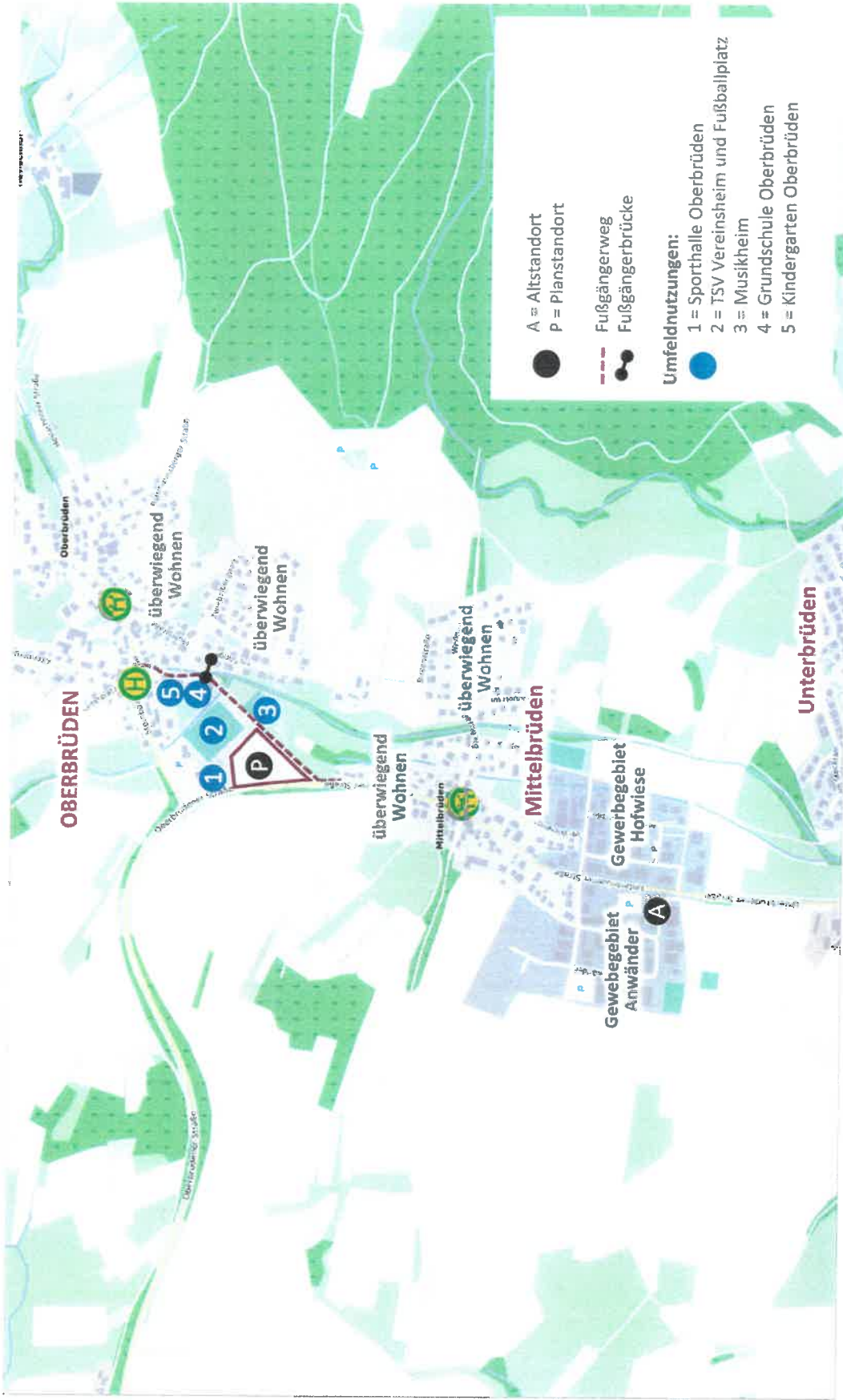
GMA-Aufnahmen 2021

Die **Erschließung** des Standortes erfolgt über die Oberbrüdener Straße (K 1826), die als wichtige Verkehrs- und Erschließungsstraße im Ort fungiert und aus Richtung Süden kommend am Standort vorbei nach Steinbach (Stadtteil von Backnang) führt. Die Straße ist hinreichend leistungsfähig, um den anfallenden Liefer- und Kundenverkehr abwickeln zu können. Die Zufahrt zum Standort wird über die Straße Bruckwiesen erfolgen. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen (insg. 70 Stück) ist südlich dem Markt vorgelagert vorgesehen.

Der Planstandort ist zwar als Ortsrandlage einzustufen, mit Blick auf die zentrale Lage zwischen den Teilorten Mittel- und Oberbrüden ist ihm aber dennoch auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion zu bescheinigen. Die Wohnbereiche der Teilorte Mittelbrüden und Oberbrüden werden über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwege entlang der Oberbrüdener Straße erschlossen. Die Ortsmitte Oberbrüden kann zudem über einen kleinen Fußweg erreicht werden, der an der Grundschule vorbei direkt auf die Bruckwiesen trifft. Der Brüdenbach kann über eine kleine Fußgängerbrücke auf Höhe der Grundschule überquert werden. Damit können die Bewohner östlich des Bachlaufs ebenfalls zu Fuß an den Standort gelangen.

Ein Anschluss an den **ÖPNV** ist über einen Bushaltepunkt in Mittelbrüden (rd. 450 m entfernt; Linie 365, 366, 383) sowie in Oberbrüden (Bushaltpunkt Kelterplatz; Linie 366) sichergestellt. Damit ist der Standort sowohl für den MIV als auch für nicht-motorisierte Kunden gut zu erreichen.

Karte 3: Mikrostandort „Bruckwiesen“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// Standortkommune Auenwald mit stabilen Bevölkerungszahlen sowie einem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau (106,8)
- /// gute Grundstückseigenschaften (exponierte Lage, ausreichende Flächengröße für den Netto-Markt inkl. erforderlicher Stellplatzanlage)
- /// Ortsrandlage jedoch mit fußläufiger Versorgungsfunktion (Standort ist aus weiten Teilen des Ortsgebietes Mittelbrüden bzw. Oberbrüden zu Fuß zu erreichen)
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit
- /// Solitärstandort, keine Agglomerationseffekte am Vorhabenstandort.

Unter betrieblichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Standort damit gut für das Vorhaben geeignet. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die nicht-integrierte Lage am Ortsrand zu verweisen.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Da Auenwald nicht als zentraler Ort eingestuft ist, ist in der Gemeinde kein Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist für die Bewertung des Netto-Lebensmitteldiscounters zu prüfen, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.

Im **Regionalplan der Region Stuttgart** wurden unter Plansatz 2.4.3.2.1 und Ziel 2.4.3.2.2 folgende Vorgaben gemacht:

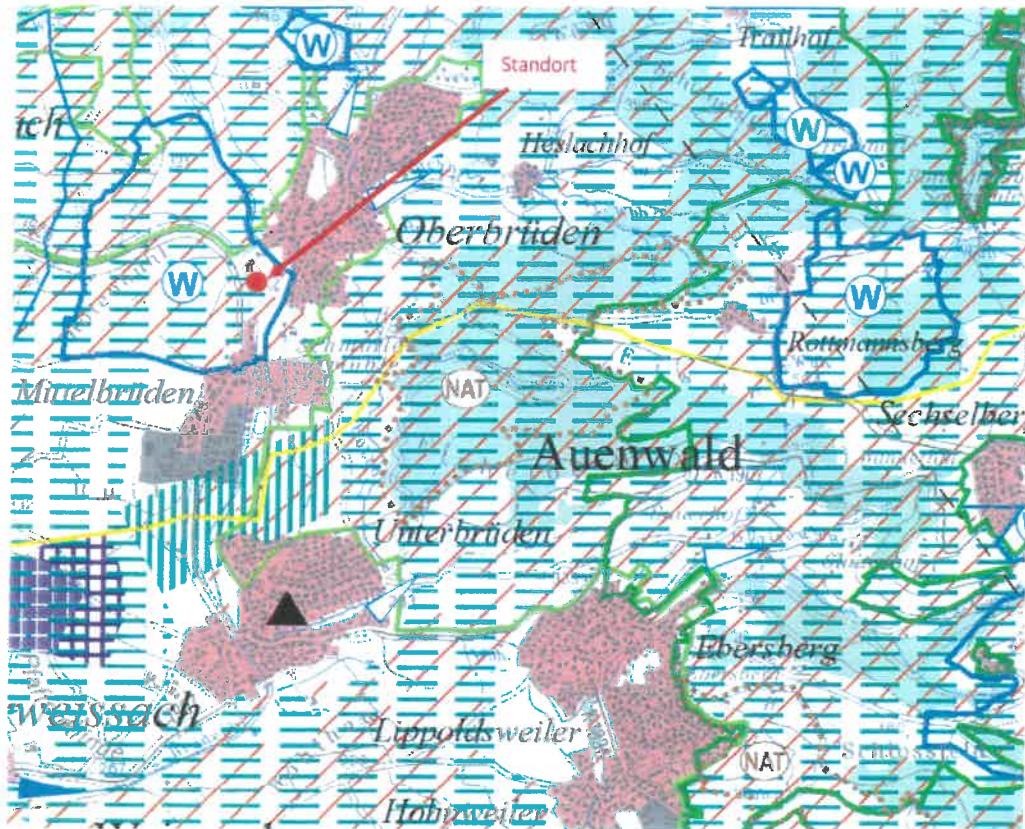
- (1) *Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*

- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Aufgrund der von Wohngebieten abgesetzten Lage ist der Standort als nicht-integriert einzustufen. Die Vorgaben des Integrationsgebotes werden am Standort insofern nicht erfüllt, weshalb aller Voraussicht nach ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Dies wäre möglich, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen einer Alternativenprüfung ist zudem nachzuweisen, dass keine geeigneten Standorte in integrierter Lage zur Verfügung stehen.
- Für den Standort spricht, dass er in Scharnierlage zwischen den Teilorten Ober- und Mittelbrüden liegt. Der Planstandort liegt in günstiger Zuordnung zu den Teilorten, an denen er von einem Großteil der Bevölkerung noch gut zu Fuß bzw. mit dem Rad erreicht werden kann. Die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet heraus hin zu den Wohnschwerpunkten trägt zudem zu einer Reduzierung von Einkaufsfahrten mit dem Pkw bei. Das Vorhaben leistet so einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsreduzierung bzw. zum Abbau verkehrsinduzierter CO₂-Emissionen.
- Darüber hinaus bleibt an dieser Stelle aber nicht unerwähnt zu lassen, dass neben dem Integrationsgebot am Standort auch andere Ziele und Grundsätze der Regionalplanung betroffen sind. Gemäß Raumnutzungskarte (vgl. hierzu Karte 4) des Regionalplans befindet sich der Planbereich in einem Wasserschutzgebiet. Darüber hinaus verlaufen
 - ein regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) sowie
 - ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)im Planbereich. Dem Bebauungsplan stehen somit mehrere Ziele des Regionalplans entgegen, womit auch unabhängig vom Integrationsgebot ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.

Karte 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Stuttgart



Quelle: Regionalplan Region Stuttgart

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Netto-Markt in Auenwald-Oberbrüden kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

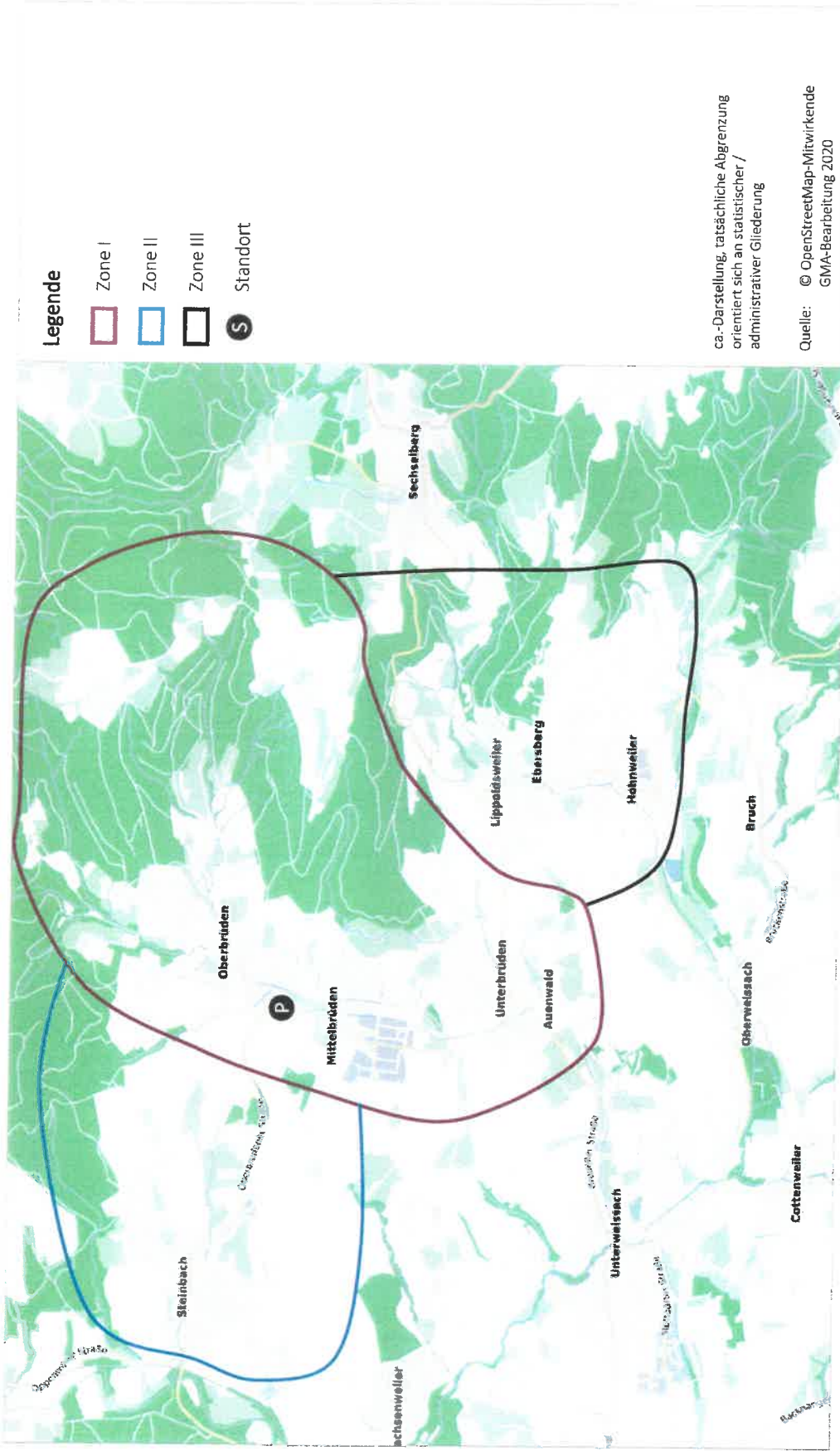
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Auenwald und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Backnang, Weissach i. T., Allmersbach i. T. Althütte).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich festhalten, dass sich der Netto-Markt ein Einzugsgebiet erschließen kann, **das neben der Gemeinde Auenwald auch den direkt angrenzenden Backnanger Stadtteil Steinbach umfasst**. Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 8.260 Einwohner (vgl. Tabelle 4). Etwa 82 % der projektrelevanten Einwohnerpotenziale entfallen dabei auf die Gemeinde Auenwald selbst.

Karte 5: Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Auenwald-Oberbrüden



Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist wie folgt zu begründen:

- / **Zone I** umfasst die nördlichen und westlichen Bereiche der Gemeinde Auenwald, darunter die **Teilorte Ober- und Mittelbrüden sowie Unterbrüden**. In Zone I ist mit einer recht hohen Kundenbindung an den Planstandort zu rechnen, da der Netto-Markt hier als nächstgelegener und einziger Einkaufsmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.
- / Der Backnanger **Stadtteil Steinbach** wird als **Zone II** berücksichtigt. Der Stadtteil liegt auf einem Höhenrücken, deutlich abgesetzt von der Backnanger Kernstadt. Das Lebensmittelangebot in Steinbach ist mit nur einer Bäckerei sowie Direktvermarktern sehr begrenzt. Insofern ist der Netto-Markt in Auenwald schon heute neben den Einkaufsstandorten in der Kernstadt Backnang für die Versorgung in Steinbach relevant. Die Distanz zum Planstandort beträgt zukünftig nur noch rd. 2 – 3 km bzw. 2 – 3 Pkw-Fahrminuten, weshalb auch aus Steinbach mit regelmäßigen Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann.
- / **Zone III** bilden die **übrigen Bereiche der Gemeinde Auenwald** (Lippoldswweiler, Ebersberg, Hohnweiler, Däfern). Aufgrund der höheren räumlichen Distanz, aber auch wegen der Einkaufsmöglichkeiten in Lippoldswweiler (Edeka Bangemann) ist in Zone III von einer etwas geringeren Kundenbindung an den Planstandort auszugehen.

Über das so abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus wird der geplante Netto-Markt keine regelmäßige überörtliche Marktdurchdringung erreichen können. Die Marktreichweite des Planobjektes wird dabei in erster Linie durch die Wettbewerber im Untersuchungsraum (u. a. Weissach i. T., Backnang) sowie die zunehmende räumliche Distanz begrenzt. So bewegen sich die Absatzradien von Lebensmittelmärkten zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb einer Pkw-Fahrzeit von max. 5 – 10 Minuten. In Richtung Norden bzw. nach Osten hin wirkt sich zudem die bewegte Topografie des Murrhardter Waldes (Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge) begrenzend auf das Einzugsgebiet des Netto-Marktes aus.

Dennoch auftretende Kundenzuflüsse von außerhalb des so abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler, Zufallskunden) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streuumsätze“ berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.370¹⁴

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Auenwald-Oberbrüden, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

¹⁴ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

ca. 2.445 €.¹⁵

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁶ zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Auenwald bei 106,8 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für die Stadt Backnang bzw. den projektrelevanten Stadtteil Steinbach wird eine Kaufkraftkennziffer von 102,1 angegeben.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 21,4 Mio. € (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 3: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Zone	Gemeinde /Stadtteil	Einwohner (ca.-Werte)*	Einwohner (Anteil in %)	Kaufkraft Food in Mio. €
I	Oberbrüden, Mittelbrüden, Unterbrüden	4.070	49,3	10,6
II	Steinbach (Stadtteil von Backnang)	1.480	17,9	3,7
III	Lippoldsweller, Ebersberg, Hohnweiler, Däfern	2.710	32,8	7,1
I-III	Einzugsgebiet gesamt	8.260	100,0	21,4

*Datengrundlage Panadress

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %. Ein großer Teil davon entfällt auf das sog. „Nearfood-Sortiment“ (i. W. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften, Tiernahrung).

3. Umsatzprognose für den Netto-Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁷ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

¹⁵ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁶ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Für den geplanten Netto-Markt ist mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Discounter in Auenwald sowie wichtiger Nahversorger für die Ortsteile Ober-, Mittelbrüden) in Zone I ein **Marktanteil von 20 %** erreichbar.¹⁸ Höhere Marktanteile sind selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Discountstandorte (u. a. Aldi in Weissach i. T., Aldi, Lidl in Backnang) abfließen werden. In Zone II und Zone III ist mit etwas geringeren Marktanteilen zu rechnen.

Streuumsätze sind nur in untergeordneter Größe (max. 5 %) zu erwarten. Hier bleibt zu Berücksichtigung, dass der angrenzende Backnanger Stadtteil Steinbach bereits dem Einzugsgebiet zugeordnet wurde.

Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile damit im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Die Umsatzprognose stellt somit ein Maximalwert i. S. eines worst-case-Ansatzes dar.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Netto-Markt am Standort „Bruckwiesen“ anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁹

Tabelle 4: Umsatzprognose Netto-Lebensmittelmarkt (ca. 1.057 m² VK)

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	10,6	20	2,1	0,3	2,4	58
Zone II	3,7	15	0,6	0,1	0,7	17
Zone III	7,1	10	0,7	0,1	0,8	19
Einzugsgebiet gesamt	21,4	16	3,4	0,5	3,9	94
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,2	5
Gesamt			3,6	0,6	4,2	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Auf Basis der Umsatzprognose lässt sich für den Lebensmittelmarkt eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood I und II). Bei einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.057 m² ergibt sich für den Lebensmittelmarkt eine Flächenleistung von rd. 4.000 € / m² VK, was für den Netto-Markt als gut zu bewerten ist und einen standortbezogenen worst-case abbildet.

Die Mietfläche des Bäckers im Vorkassenbereich wird rd. 86 m² betragen, wovon jedoch ein großer Teil auf den neuen Café- / Gastronomiebereich (Sitzflächen) entfallen wird. **Für den**

¹⁸ Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter einen Marktanteil von ca. 46 % ein, auf Supermärkte entfallen knapp 31 % auf Große Supermärkte entfallen ca. 10 % und auf SB-Warenhäuser ca. 11 % (vgl. Definitionen Kapitel I. 3.).

¹⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Backshop im Vorkassenbereich sind keine nennenswerten Umsatzzuwächse zu erwarten. Die Erweiterungsfläche dient i. W. dem Ausbau des Café-/ Gastronomiebereiches. Diese Umsätze sind jedoch nicht als Handelsumsätze zu klassifizieren, sondern fallen dem Gastronomiebereich zu (Umsätze aus dem Verkauf von Speisen, Getränken).

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Der Netto-Markt kann ein Einzugsgebiet erschließen, das neben der Gemeinde Auenwald auch den direkt angrenzenden Backnanger Stadtteil Steinbach umfasst. Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 8.260 Einwohner, die zum Großteil aus der Gemeinde Auenwald selbst stammen werden.
- Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 77 %) mit Kunden aus Auenwald (Zone II und III) generiert wird. Etwa 23 % fließen durch Kunden aus Steinbach bzw. in Form von Streuumsätzen an den Standort zu.

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.057 m² (zzgl. Bäckerei-Café) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits durch den bestehenden Netto-Markt am Standort in Mittelbrüden gebunden wird. Der Discounter erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von mindestens 3,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 2,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute durch den Netto-Markt generiert und auch nach der Verlagerung an den neuen Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Die Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens von Netto erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Untersuchung das Vorhaben des erweiterten Netto-Marktes mit max. 1.057 m² VK (zzgl. Backshop)

bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, **d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden**. Insofern ist für die Bewertung der Umsatzumverteilungen lediglich der zusätzlich Umsatz umverteilungsrelevant.

- / Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei „Systemwettbewerbern“ zu erwarten, d. h. betriebstypengleiche oder -ähnliche Wettbewerber, die das zu untersuchende Sortiment im Kernsortiment führen. Sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter wie Getränkemärkte, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumverteilungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. In Auenwald ist von den Umsatzumverteilungen daher in erster Linie der Edeka-Markt in Lippoldsweyer betroffen.
- / Darüber hinaus werden Lebensmittelstandorte im Umland tangiert, wohin heute ein großer Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt (=Kaufkraftückholung). Hier sind v. a. andere Discountstandorte (z. B. Aldi Süd in Weissach i. T., Aldi, Lidl in Backnang) bzw. besonders attraktive Großflächenstandorte, d. h. verkehrlich günstig gelegene Einkaufsstandorte im Umland zu benennen (u. a. in Backnang Kaufland im Gewerbegebiet Süd bzw. Nord, Lidl, Edeka in der Gartenstraße). Da sich die Auswirkungen im Umland auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen werden, kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass an einzelnen Standorten kaum nachweisbare Umsatzverluste (< 2 %) eintreten werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Vorhaben in Auenwald-Oberbrüden

Standorte	Umsatzumverteilung in Mio. €	Bestandsumsatz der Anbieter in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungs- quote in %
Auenwald	0,3	6,4	5
Steinbach	<< 0,1	0,3 – 0,4	3
Umland (Weissach i. T., Backnang)	0,4	> 100,0	< 1
Gesamt	0,7	–	–

n. n. = nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet.

Im **Nonfoodbereich** verbleiben nach Berücksichtigung der Umsatzbindung des Bestandsobjektes weniger als 0,2 Mio. €, die aus Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt werden. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen, Standorte und Anbieter. Im näheren Untersuchungsraum werden v. a. andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben sehr gering ausfallen, so

dass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen sind sowohl in Auenwald als auch im Umland somit eindeutig auszuschließen.

1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- In **Auenwald** werden max. 0,3 Mio. € umverteilt, was einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von 5 % entspricht. Als Hauptwettbewerber ist der Edeka-Markt im Teilort Lippoldweiler einzustufen, der aber als Lebensmittelvollsortimenter mit seinem breiten und tiefen Sortiment auch in Zukunft seine Marktstellung in der Gemeinde Auenwald beibehalten wird. Der Edeka-Markt ist als besonders attraktiv und leistungsfähig einzustufen, sodass die hier ausgelösten Umverteilungen noch als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Die sonstigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (u. a. Bäckerei, Metzgerei in Unterbrüden, Getränkemarkt in Mittelbrüden) werden nur deutlich untergeordnet vom Vorhaben betroffen sein. Die Schließung einzelner Betriebe bzw. eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen ist in Auenwald auszuschließen. Vielmehr wird die Nahversorgung in der Gemeinde durch das Vorhaben von Netto deutlich gestärkt. Für die Bewohner des Teilortes Oberbrüden wird sich die Nahversorgungssituation durch den nun näher gelegenen Netto-Markt deutlich verbessern. Der Teilort, ganz im Norden der Gemeinde hat nach der Schließung des Lebensmittelhandwerks in der Ortsmitte keine Einkaufsmöglichkeit im Ort. Mit dem neuen Netto-Markt ist zukünftig wieder eine fußläufige Versorgung im Ort möglich.
- In **Steinbach** sind keine direkten Wettbewerber zum Vorhaben vorhanden. Die Versorgung mit Lebensmitteln wird in dem deutlich von der Kernstadt Backnang abgelegenen Stadtteil derzeit nur ausschnittsweise durch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei Übele) sowie Direktvermarkter (u. a. Hofladen Fam. Fleischmann, 24/7 SB-Verkaufsautomaten) gewährleistet. Die Anbieter in Steinbach werden nur in deutlich untergeordneter Form (max. 3 %) vom Vorhaben tangiert. Mit negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ist in Steinbach nicht zu rechnen.
- Ein Anteil von max. 0,4 Mio. € des am Standort generierten (Mehr-)Umsatzes wird **außerhalb der Gemeinde Auenwald** umverteilungswirksam (=Kaufkraftrückholung). Insgesamt würden sich mögliche Effekte jedoch auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen und in einer Einzelbetrachtung nur noch sehr geringe Ausmaße (< 2 %) einnehmen. Betroffen hiervon wären in erster Linie leistungsstarke Wettbewerber in Backnang (v. a. dezentrale Standorte im Gewerbegebiet Süd bzw. Nord mit Kaufland sowie Aldi Süd an der Eugen-Adolff-Straße bzw. Lidl und Edeka an der Einkaufslage Gartenstraße) bzw. in Weissach im Tal (v. a. Aldi Süd). Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind bei Umverteilungen in diesem Umfang allerdings eindeutig auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden sind. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, den seit rd. 20 Jahren in Auenwald ansässigen Netto-Markt für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen und damit auch langfristig zu sichern.

2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- ▀ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- ▀ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

3. Bewertung des Beeinträchtungsverbot

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbot wie folgt bewerten:

- ▀ Die Umverteilungen liegen in Auenwald mit durchschnittlich 5 % auf einem noch wettbewerblichen Niveau. Im Umland sind die Umverteilungen bereits kaum mehr nachweisbar (< 2 %). Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind damit auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Die Umsatzumverteilungseffekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Auenwald noch in benachbarten Gemeinden gefährdet.
- ▀ Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden (Weissach i. T., Backnang) sind nicht zu erwarten. In Weissach i. T. ist mit Aldi ein leistungsstarker Wettbewerber vorhanden, der auch von Zuflüssen aus dem Umland profitiert. Gleiches gilt für die Einzelhandelslage im Mittelzentrum Backnang. Dabei handelt es sich um sehr leistungsfähige Standorte, die mit einem rechnerischen Umsatzrückgang von insgesamt max. 0,4 Mio. € mit großer Sicherheit nicht gefährdet sind.
- ▀ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Standortverlagerung Netto-Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet Anwänder in Mittelbrüden nach Oberbrüden. /// Neubau mit rd. 1.057 m² VK (zzgl. Backshop) zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit damit auch zur Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung in der Gemeinde Auenwald. /// Planstandort „Bruckwiesen“ im Süden des Ortsteils Oberbrüden.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinde Auenwald mit ca. 6.740 Einwohnern /// Auenwald ist dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Backnang zugeordnet, der Gemeinde kommt gemäß Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zu. /// Die Gemeinde Auenwald besteht aus 16 Dörfern, Weilern, Höfen und Häusern und wurde 1971 durch Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Gemeinden Lippoldsweiler, Oberbrüden und Unterbrüden gebildet. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Teilort Unterbrüden. /// Der Einzelhandel ist i. W. auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Mit dem Edeka-Markt in Lippoldsweiler sowie Netto (Planobjekt) sind derzeit zwei wichtige Träger der Nahversorgung in Auenwald ansässig. Darüber hinaus beschränkt sich das Grundersorgungsangebot auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie einige wenige Spezialanbieter (u. a. Getränkemarkt).
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Auenwald sowie den angrenzenden Backnanger Stadtteil Steinbach. /// Einwohner im Einzugsgebiet: rd. 8.260 Personen, davon leben rd. 82 % in der Standortgemeinde Auenwald /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 21,4 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes mit rd. 1.057 m² VK (zzgl. Backshop): ca. 4,2 Mio. € davon 3,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. /// Umsatzzuwachs rd. 0,9 Mio. €, davon rd. 0,7 Mio. € im Lebensmittelbereich sowie max. 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. Anbietern in Auenwald 5 % /// ggü. Anbietern in im Umland (v. a. Weissach i. T., Backnang) < 1 %

GMA-Zusammenstellung 2021

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Konzentrationsgebot

- / Mit einer Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.057 m² (zzgl. Bäckerei-Café) ist das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, das in Auenwald nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es der Grundversorgung der Einwohner dient und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).
- / Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Netto-Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählen neben Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken auch Drogeriewaren. Dieses Sortiment wird überwiegend von Discountern, wie am Vorhabenstandort vorgesehen, angeboten. Sonstige Sortimente, die im Nebensortiment geführt werden, werden auf einer Verkaufsfläche unter 10 % angeboten.
- / Der Netto-Markt leistet schon seit rd. 20 Jahren einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Auenwald, was sich mit seinem Angebot als Discounter, aber auch mit der Lage (Nahversorger v. a. für das westliche und nördliche Gemeindegebiet) begründen lässt. Die Schließung des Standortes hätte weitreichende Folgen für die Nahversorgung in Auenwald. Mit nur einem Lebensmittelmarkt (Edeka), noch dazu in deutlicher Distanz zu den Teilorten Ober- und Mittelbrüden, wäre eine angemessene Grundversorgung für einen großen Teil der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet. Die Sicherung des Standortes ist daher von her-vorgehobener Bedeutung.
- / Das Vorhaben (Neubau des Netto-Marktes inkl. Erweiterung) dient dazu, den Kunden wieder einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen und damit auch langfristig gegenüber anderen Discountern im Umland (u. a. Backnang, Weissach i. T.) wettbe-werbsfähig zu bleiben. Sowohl die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmit-telbereich (rd. 294 m² VK / 1.000 EW) als auch die niedrige Zentralität von nur rd. 54 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau des Lebensmittelangebotes erkennen.
- / Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Konzentri- onsgesbot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Die Vorga- ben des Regionalplans (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) werden eingehalten.

Integrationsgebot

- / Aufgrund der von Wohngebieten abgesetzten Lage ist der Standort als nicht-integriert einzu- stufen. Die Vorgaben des Integrationsgebotes werden am Standort insofern nicht erfüllt, wes- halb aller Voraussicht nach ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Dies wäre möglich, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grund- züge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen einer Alternativenprüfung ist zudem nach- zuweisen, dass keine geeigneten Standorte in integrierter Lage zur Verfügung stehen.
- / Darüber hinaus bleibt anzumerken, dass neben dem Integrationsgebot am Standort auch an- dere Ziele und Grundsätze der Regionalplanung betroffen sind. Gemäß Raumnutzungskarte (vgl. hierzu Karte 4) des Regionalplans befindet sich der Planbereich in einem Wasserschutzgebiet. Darüber hinaus verlaufen ein regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) sowie ein Gebiet für Natur- schutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G) im Planbereich. Dem Bebauungsplan stehen somit mehrere Ziele des Regionalplans entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich.

Kongruenzgebot

- / Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes umfasst i. W. die Gemeinde Auenwald. Mit dem Backn- anger Stadtteil Steinbach wird auch ein überörtliches Einzugsgebiet erschlossen.
- / Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 77 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Auenwald selbst stammen wird. Der restliche Umsatz fließt aus dem benachbarten Steinbach bzw. in Form von Streuumsätzen an den Standort zu.
- / Der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird eingehalten. **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden er- füllt.**

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

Beeinträchtungsverbot

- /// Die Umverteilungen liegen in Auenwald mit durchschnittlich 5 % auf einem noch wettbewerblichen Niveau. Im Umland sind die Umverteilungen bereits kaum mehr nachweisbar (< 1 %). Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind damit auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Die Umsatzumverteilungseffekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Auenwald noch in benachbarten Gemeinden gefährdet.
- /// Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden (Weissach i. T., Backnang) sind nicht zu erwarten. In Weissach i. T. ist mit Aldi ein leistungsstarker Wettbewerber vorhanden, der auch von Zuflüssen aus dem Umland profitiert. Gleiches gilt für die Einzelhandelslage im Mittelzentrum Backnang. Dabei handelt es sich um sehr leistungsfähige Standorte, die mit einem rechnerischen Umsatzrückgang von insgesamt max. 0,4 Mio. € mit großer Sicherheit nicht gefährdet sind.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Auenwald und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2:	Projektrelevante Angebotssituation in Auenwald und im Umland	14
Karte 3:	Mikrostandort „Bruckwiesen“	19
Karte 4:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Stuttgart	22
Karte 5:	Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Auenwald-Oberbrüden	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 2:	Wesentliche Standortmerkmale der Gemeinde Auenwald	9
Tabelle 3:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	26
Tabelle 4:	Umsatzprognose Netto-Lebensmittelmarkt (ca. 1.057 m ² VK)	27
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Vorhaben in Auenwald-Oberbrüden	30